



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



**DIPARTIMENTO
D'ECCELLENZA
FRAGILITA' TERRITORIALI
2018-2022**

**Ricomporre i divari
Politiche e progetti territoriali
contro le disuguaglianze**

Milano, 17-18/2/2020

Seconda sessione – *L'abitare*

Edilizia residenziale pubblica

Un campo strategico tra case e città

Carlo Cellamare

DICEA, Università di Roma La Sapienza

Francesca Cognetti, Stéfano Guidarini

DASU, Politecnico di Milano

Elena Marchigiani

DIA, Università degli Studi di Trieste

I. PREMESSA

Dati, geografie, ipotesi

II. CONDIZIONI E PRESE DI POSIZIONE

ERP, casa sociale, azione pubblica

III. PROSPETTIVE

Quadri conoscitivi, regolamentari e operativi; ri-lavorare il patrimonio esistente; ampliare l'offerta quantitativa e qualitativa; laboratori per gestire l'ordinario in maniera straordinaria

I. PREMESSA

Alcuni dati aggregati

Nel nostro Paese sono presenti oltre 900.000 alloggi di proprietà pubblica, di cui circa **790.000 in gestione alle aziende per la casa**

Nell'insieme si tratta di una componente che rappresenta circa il **4% dello stock abitativo complessivo del Paese**, con punte che superano il 10% a Napoli (11,2%) e Trieste (11,1%) (in Francia, 16,8%, nel Regno Unito 17,6%) (Censis, Nomisma, 2015; Pittini et al., 2017).

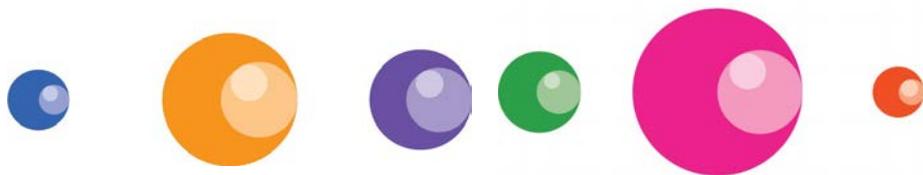
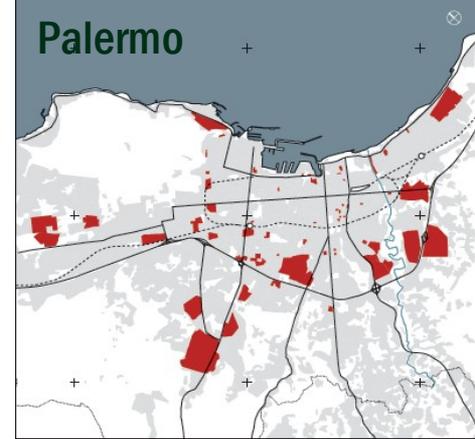
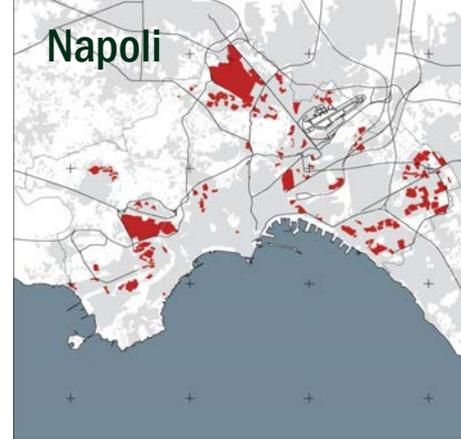
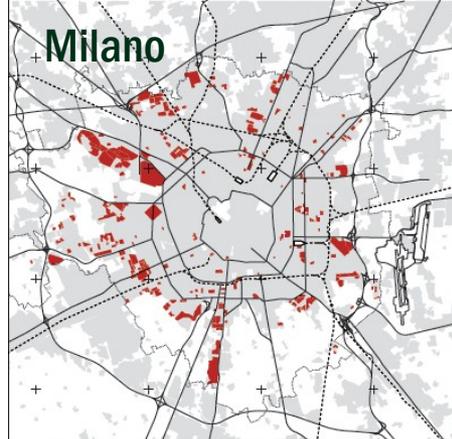
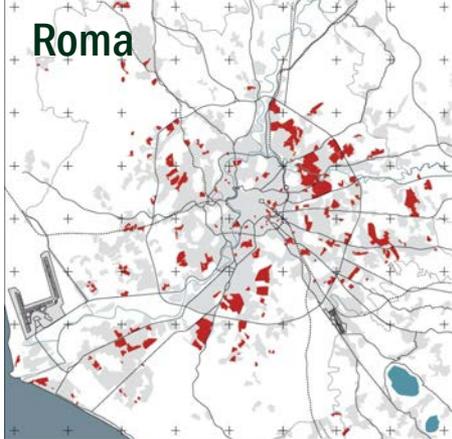
Il patrimonio ERP oggi dimostra la sua completa insufficienza nel dare risposta a una richiesta di case sociali in continuo aumento. Nelle graduatorie ERP dei comuni italiani oggi giacciono circa **650.000 domande in attesa**. Nomisma ha stimato che siano **1,2 milioni i nuclei familiari in affitto – al di fuori del sistema ERP – che vivono in condizione di «disagio economico acuto»** (Talluri, 2019).

Manca una geografia che aiuti a orientare le politiche

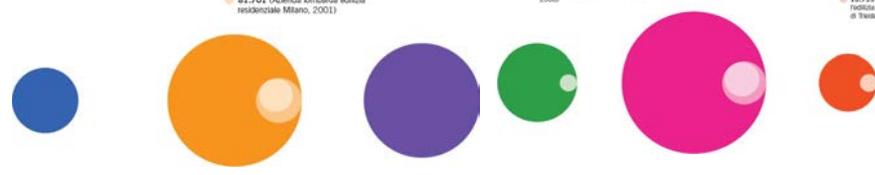
Un'oggettiva difficoltà a disporre di un quadro che, a livello nazionale, restituisca una **territorializzazione del patrimonio ERP, delle sue condizioni spaziali e di chi lo abita**. A fronte di situazioni molto diversificate, spesso anche a livello di singolo edificio

Un quadro della **domanda di ERP e dei bisogni abitativi** che, a livello nazionale, è di difficile ricostruzione (classificazione Comuni ad Alta tensione abitativa datata e non corrispondente all'articolazione attuale)

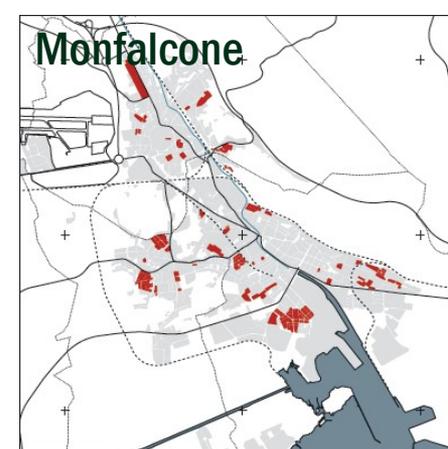
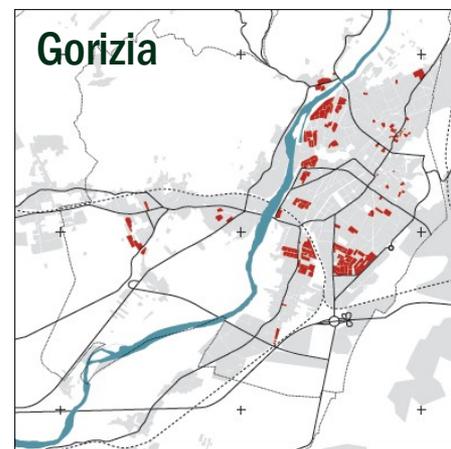
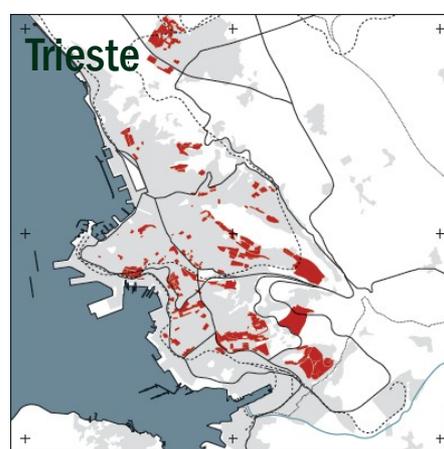
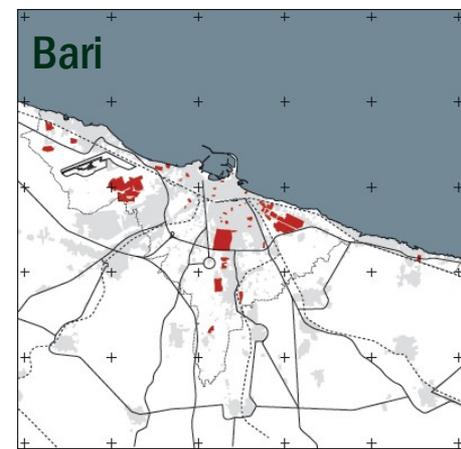
Informazioni frammentate all'interno dei database delle singole aziende per la casa, in alcuni casi sistematizzate da ricerche attraverso «campioni di mappature contestuali»; avvio nel 2019 della costruzione di un osservatorio – ex lege 431/1998 (Nomisma, Federcasa)



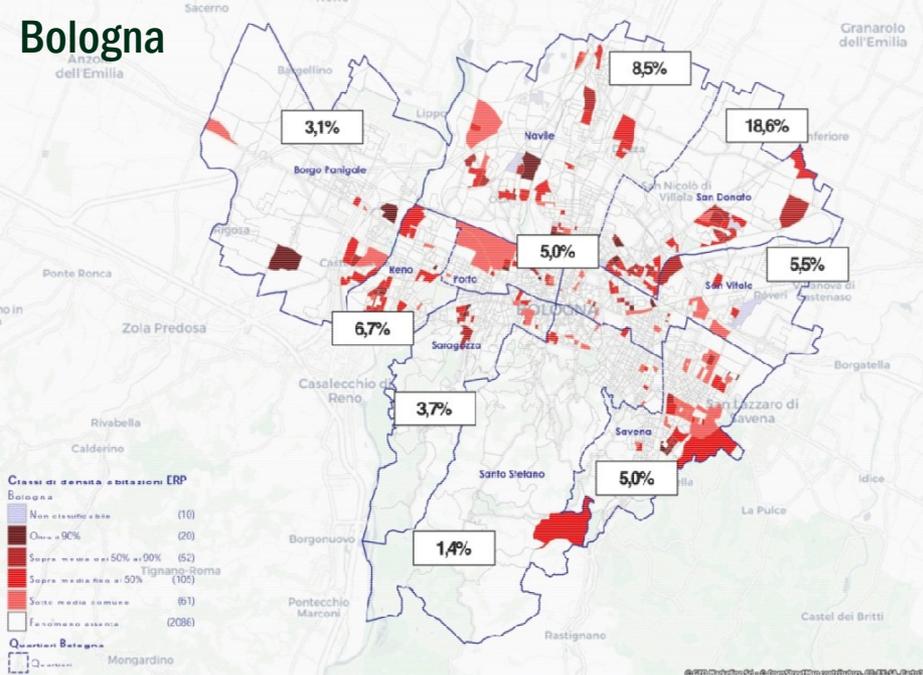
Alloggi pubblici/totale alloggi



Abitanti ERP/totale abitanti



Programma di ricerca nazionale Le 'città pubbliche' come laboratorio di progettualità. La produzione di linee guida per la riqualificazione sostenibile delle periferie urbane, 2005-2008



➤ Gli alloggi ERP in locazione e a riscatto

Gli alloggi ERP censiti* ammontano a 644.044 unità, e gli alloggi a riscatto a 71.490.

	Alloggi ERP		Alloggi ERP a riscatto	
	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale
Nord Ovest	216.100	33,6%	13.149	6,1%
Nord Est	143.796	22,3%	4.801	3,3%
Nord	359.896	55,9%	17.950	5,0%
Centro	146.506	22,7%	26.803 (**)	18,3%
Sud e Isole	137.642	21,4%	26.735 (**)	19,4%
Totale Alloggi censiti*	644.044	100%	71.488	11,1%

- **Aziende censite:** 70 Aziende ed Enti associati a Federcasa (sul totale di 80 Associati).
- **** stima degli alloggi a riscatto**

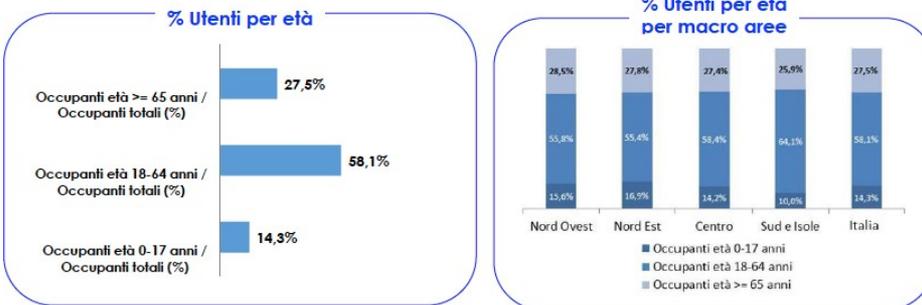
In Italia, gli alloggi in locazione del sistema ERP nel suo complesso ammontano a circa 790.000 unità . Gli alloggi in locazione a riscatto del sistema ERP nel suo complesso ammontano a 87.500 unità (stima calcolata su un campione rappresentativo dell'universo).

Utenza, 2016

➤ Caratteristiche degli utenti che vivono negli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica

I residenti negli Alloggi Erp per il 58% ricadono nella fascia di età attiva (18-64 anni), mentre la componente anziana rappresenta il 27,5% del totale e quella giovane il 14,3%.

La componente dei cittadini extra comunitari rappresenta circa il 12,8% degli utenti.



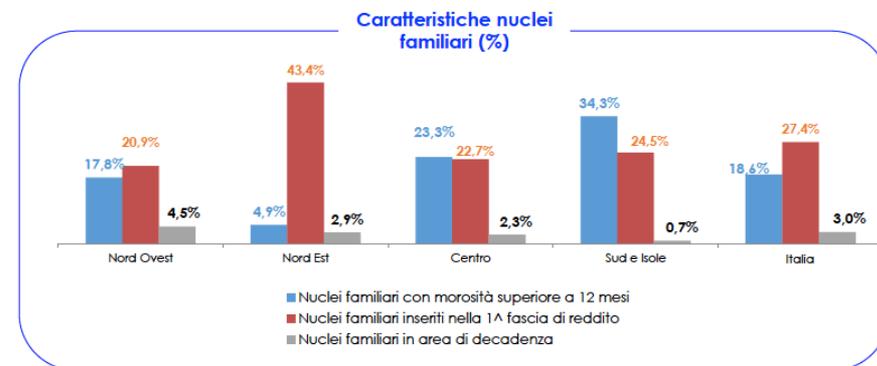
In Italia gli utenti degli alloggi ERP ammontano a 1,4 milioni.

Utenza, 2016

➤ Caratteristiche dei nuclei familiari che vivono negli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica

I nuclei familiari con una morosità superiore a 12 mesi rappresentano il 18,6% dei nuclei familiari che alloggiavano nell'ERP, con un range che varia tra il 17,8% nel Nord Ovest ed il 34,3% nel Sud e Isole.

I nuclei familiari inseriti nella 1ª fascia di reddito sono particolarmente numerosi nel Nord Est (43,4%).



Ipotesi

La consistenza materiale dell'ERP è concentrata nei comuni capoluogo di provincia. Il ruolo che l'ERP può svolgere quale perno e/o riferimento per la costruzione di politiche e progetti abitativi contro le diseguaglianze ci sembra oggi continuare ad essere **più significativo nei contesti di frangia delle aree metropolitane e nelle città medie**

In situazioni urbane disperse – come nei centri di piccole dimensioni di cintura delle aree SNAI – il peso dell'ERP si assottiglia, sia come attuale disponibilità di patrimoni pubblici, sia come capacità di costituire una valida alternativa all'abitare di proprietà o in affitto sul mercato. Ciò non toglie che anche in questi contesti più periferici si possano, come vedremo, immaginare prospettive per un rilancio del ruolo di patrimoni residenziali pubblici

II. CONDIZIONI E PRESE DI POSIZIONE

ERP: da campo residuale a strategico

1 Un comparto sempre più sollecitato e marginale ...

POLITICHE ABITATIVE (PROPRIETA') E RISORSE

In Italia di fatto non manca una politica abitativa (vedi defiscalizzazione della prima casa in proprietà che ha sottratto risorse all'intero comparto). Ma, nelle politiche abitative e (nelle retoriche della politica), l'ERP è diventata una modalità di intervento residuale e in dismissione. Dalla fine degli anni '90 costante ritrazione dell'intervento pubblico diretto (dopo venir meno delle risorse Gescal)

RESPONSABILITA' POLITICA

A fronte di una richiesta in costante aumento, la già esigua offerta di alloggi pubblici si sta progressivamente riducendo, a causa dei processi di alienazione iniziati nel 1993 (legge n. 560), che ha determinato la perdita di oltre il 22% del patrimonio. Si è altresì alienato male, creando condomini misti (de rendendo più complicata la gestione del patrimonio)

Su questo trend hanno influito anche gli scopi perseguiti dalle Agenzie per la casa (autonomia imprenditoriale, patrimoniale e finanziaria), e casi frequenti di 'malapolitica'

ERP: da campo residuale a strategico

1 ... su cui tornare a investire



Non alienare il patrimonio pubblico già disponibile, ma anche ampliarlo: ritorno a un **forte investimento da parte delle istituzioni pubbliche competenti** (sia economico, sia di procedure e politiche)

Esiste il rischio di liquidare troppo in fretta una **tradizione di politiche e progettualità pubbliche che è indispensabile rimettere al centro e ripensare**, attraverso un dibattito pubblico qualificato e rinnovato

ERP: da campo residuale a strategico

2 Un patrimonio di vuoti (più o meno 'regolari')...

GESTIONE

Del totale di alloggi ERP gestiti in locazione (circa 790.000), è regolarmente assegnato l'86%, circa 100.000 abitazioni non sono assegnate regolarmente (perché sfitte o occupate abusivamente)

MANUTENZIONE

Nelle città metropolitane, circa il 40% degli alloggi è stato realizzato precedentemente agli anni '70, richiede quindi manutenzione (Nomisma, Federcasa, 2016)

Taglio degli alloggi e tipo di domanda (dimensione ridotta dei nuclei familiari, persone anziane sole, accessibilità problematica ad alloggi e servizi, ...) spesso non trovano corrispondenza

A oggi, esiti incerti della legge 80/2014

ERP: da campo residuale a strategico

2 ... da convertire in risorsa



C'è un margine importante nella **gestione ordinaria** dell'ERP (anche in rapporto alla definizione e gestione di graduatorie e situazioni extra legalità). In molti quartieri ERP l'emergere di dinamiche di appropriazione e occupazione abusiva spesso si lega a un **'vuoto' gestionale**. Soprattutto nelle situazioni di frangia e interne alle aree metropolitane, i quartieri pubblici spesso si danno come i **luoghi dell'assenza del pubblico**, dove occorre re-innescare una dinamica virtuosa di gestione e recupero delle condizioni di abbandono, anche attraverso il **coinvolgimento di abitanti e di altri soggetti sociali locali**

Occorre una **programmazione costante e certa di finanziamenti pubblici destinati alla manutenzione e alla ristrutturazione** degli alloggi ERP (in forma non episodica).

Ma anche ERP come un bene pubblico da curare e mantenere quotidianamente, in **collaborazione con gli inquilini**

ERP: da campo residuale a strategico

3 Non solo case ...

ATTREZZATURE URBANE

Processi di **degrado e di sottoutilizzo del ricco patrimonio di spazi e attrezzature di interesse collettivo** realizzate all'interno dei quartieri; attrezzature che hanno contribuito alla qualità dell'abitare in più ampi settori della città, ma il cui degrado è oggi spesso uno dei fattori che contribuiscono all'isolamento e allo stigma dei quartieri (e di chi li abita).

RIGENERAZIONE URBANA

L'individuazione di questi spazi (ERP e attrezzature) come **componente di più ampie strategie di rigenerazione urbana è venuta progressivamente meno** (dopo i Contratti di quartiere, nel Piano nazionale per le città, nel Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate, nel Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie)

Sono **sporadici i programmi/politiche urbane** che sviluppano azioni nei quartieri da una prospettiva **di integrazione tra casa, supporto alla persona, dotazione e accesso ai servizi** (welfare in senso ampio e complesso)

ERP: da campo residuale a strategico

3 ... ma qualità dell'abitare



Nella costruzione di programmi complessi e integrati di rigenerazione urbana i quartieri pubblici dovrebbero tornare a rivestire il ruolo di componenti irrinunciabili, e di terreno di costruzione di politiche sperimentali a regia pubblica

Attenzione alle altre dimensioni dell'abitare (non solo fisiche), soprattutto alla costruzione di opportunità di lavoro ed economie locali (condizioni di sostenibilità delle attrezzature e dei servizi; occasioni per gli abitanti; richiamo di nuovi flussi e movimenti dentro e fuori i quartieri)

Edilizia sociale: una delicata apertura di campo che oggi sollecita l'azione pubblica

4 Tanti e diversi bisogni ...

POLITICHE ABITATIVE (HOUSING SOCIALE)

Nel corso degli ultimi decenni la **casa (sociale)** non è stata abbandonata, piuttosto è stata oggetto di politiche pubbliche che volontariamente sono andate in una direzione diversa da quella dell'ERP

Con l'Housing sociale si è inteso intercettare **domande abitative comunque presenti e crescenti** (temporanee, da parte di ceti medio-bassi a rischio di 'scivolamento' in condizioni di più grave disagio), attraverso il coinvolgimento di una **pluralità di soggetti promotori** (privati, del privato sociale, fondazioni...) attenti alla sostenibilità sociale, ma anche economica delle operazioni

Queste operazioni hanno talvolta prodotto **soluzioni di interesse** (soprattutto per quanto attiene all'articolazione di gestioni e processi), anche se – a parte le situazioni urbane più dinamiche – la loro tenuta è oggi di frequente messa a dura prova da **condizioni di stallo del mercato abitativo**

Edilizia sociale: una delicata apertura di campo che oggi sollecita l'azione pubblica

4 ... ma non in alternativa ...



L'estensione del campo delle politiche abitative all'abitare/housing sociale (e il deciso ingresso delle logiche del mercato nel settore pubblico della casa) non può essere posta in sostituzione a soluzioni tese a dare risposta al permanere e all'esacerbarsi di forme radicate di disagio. **SH ed ERP non sono da intendersi come in contrapposizione** (non solo complementarità, ma anche stimoli reciproci; presenze e sinergie per costruire progetti e interventi complessi vs segregazione spaziale e sociale)

Quali equilibri tra attenzione alla vulnerabilità sociale e persistenza di condizioni di forte fragilità sociale, tra casa sociale e casa molto sociale?

Edilizia sociale: una delicata apertura di campo che oggi sollecita l'azione pubblica

4 ... bensì all'interno di una filiera complessa e plurale di politiche...

NUOVI CAMPI OPERATIVI, A REGIA PUBBLICA

Se l'obiettivo prioritario delle politiche abitative è favorire l'accesso alla casa in locazione a condizioni sostenibili in rapporto a varie forme di impoverimento/povertà abitativa, è importante confermare la **centralità del soggetto pubblico**, pur in un **contesto di soluzioni e attori plurali e di risorse scarse**



Costruzione di un sistema di offerta 'unitario' ma differenziato, di una **filiera di interventi a regia pubblica**, a coprire un'ampia gamma di bisogni (emergenza abitativa e prima accoglienza, edilizia sociale con differenti canoni, interventi a canone concordato e per particolari utenze).

Disponibilità di un patrimonio pubblico (ma non solo) articolato ma organico, in cui **favorire forme di mobilità 'interna' e protetta**, in una sorta di andamento di andata e ritorno (da situazioni più o meno accessibili) a seconda delle condizioni di vita

Edilizia sociale: una delicata apertura di campo che oggi sollecita l'azione pubblica

4 ... e di un ampio e differenziato insieme di attori



L'emergere di un **quadro articolato di attori** non deve essere occasione di 'delega' e di derive neoliberiste, bensì un'opportunità **per diversificare maggiormente un intervento** che – a fronte di un'esplosione di domande e bisogni sociali di casa (e non solo) – può essere **sempre meno guidato da logiche standardizzate e univoche di produzione** dell'offerta residenziale pubblica/a regia pubblica.

Un disegno di **politiche e risorse interdipendenti**, guidate da obiettivi ben definiti (l'equilibrio e l'adeguatezza delle soluzioni), rispetto ai quali calibrare un sistema coerente di risposte progettuali.

In questa prospettiva, non **solo il pubblico e i soggetti economici (profit e non)**, ma **anche gli abitanti** possono giocare un nuovo ruolo

III. PROSPETTIVE

III. PROSPETTIVE IN 4 PUNTI

1. Quadri tra norme e operatività

2. Conoscenza per le politiche

3. L'esistente e la gestione ordinaria

4. Costruire nuova Edilizia Pubblica/Sociale

III. PROSPETTIVE IN 4 PUNTI

1. Quadri tra norme e operatività

2. Conoscenza per le politiche

3. L'esistente e la gestione ordinaria

4. Costruire nuova Edilizia Pubblica/Sociale

Costruire , armonizzare e adeguare quadri regolamentari e operativi

Eccesso di articolazione sul territorio nazionale di:

- competenze distribuite tra Stato, Regioni, Comuni e Aziende per la casa
- soggetti gestori (enti pubblici economici, enti non economici, gestione diretta dei comuni, ...)
- leggi, regolamenti e procedure per ERP
- ... ma anche esperienze positive e negative da cui apprendere

Mancanza di un osservatorio nazionale permanente di patrimoni e bisogni che permetta di articolare territorialmente risorse e politiche, ai diversi livelli (e di costruire *knowledge-based policies*)

A fronte dell'esigenza di **ripensare le procedure di assegnazione, in riferimento alle diverse situazioni territoriali e alle loro dinamiche** (maggiore modulazione/composizione di graduatorie e requisiti di accesso per costruire soluzioni abitative più articolate)



- **Costituzione di una sede nazionale e permanente di confronto** tra diversi attori rilevanti (regioni, comuni, sindacati inquilini, cooperative, ...), a supporto della costruzione delle politiche abitative e del rinnovamento dei loro strumenti
- **Ripensare la fiscalità** sull'ERP – IMU, TASI (Stato, Regioni, Comuni)

Integrare per programmare

Integrare risorse disponibili e azioni per **innovare in profondità i modi di operare ordinari**, come approccio comune e trasversale e tutti i livelli di governo

Ferma restando la necessità di tornare a una programmazione nazionale delle risorse a supporto dell'ERP, anche nella **gestione regionale/locale** il tema è strategico: **programmi e azioni 'a misura di contesti e bisogni'**



- **Ripensare le funzionalità delle agenzie per la casa** (rientro in pareggio di bilancio, comprese le attività manutentive, gestionali, di incremento del patrimonio, ecc.; maggiori controlli sui bilanci?)
- **Sincronizzazione e continuità nel tempo delle politiche pubbliche urbane** (casa, welfare, economia, mobilità, sicurezza, ...), sulla base di una chiara esplicitazione di target coordinati, per razionalizzare la spesa pubblica e renderla più efficiente/efficace



Riforme legislative regionali – leggi quadro: Friuli Venezia Giulia, Lombardia, ...

FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE

Programmi ‘ordinariamente complessi’ tra aziende casa, comuni, aziende socio-sanitarie, terzo settore a livello locale: Torino, Trieste...

III. PROSPETTIVE IN 4 PUNTI

1. Quadri tra norme e operatività

2. Conoscenza per le politiche

3. L'esistente e la gestione ordinaria

4. Costruire nuova Edilizia Pubblica/Sociale

Nel patrimonio residenziale pubblico

Una conoscenza approfondita: dei luoghi e di chi li abita

Per comporre in maniera strategica target, spazi, investimenti necessari e disponibili è necessaria una fotografia chiara dei **diversi assetti spaziali e gestionali** dei patrimoni nei territori; **l'entità degli interventi richiesti** per il riutilizzo dei singoli immobili e alloggi; **l'esatta collocazione delle unità sfitte/da ristrutturare**

Per stabilire linee di intervento e priorità regionali e locali, è altresì necessario incrociare i dati e le conoscenze relativi ai **bisogni** e **alle misure attivate su *places and people*** – azioni sociali, azioni di supporto economico, interventi sulla casa, ecc.. - che raramente dialogano ma che di fatto **si stratificano su persone e territori senza 'fare massa critica'**, di frequente inficiando l'efficacia della spesa pubblica, o creando situazioni 'fuori norma'



- **Integrare i sistemi informativi delle PA, osservatori locali** (categorie di tensione, disagio, bisogno abitativo)
- **Organizzare tavoli locali** tra attori pubblici, per discutere e costruire soluzioni personali e 'ad hoc' ma integrate (e **per riportare 'a norma'**)
- **Territorializzare le istituzioni e la costruzione di conoscenze** (dai portierati ai living lab di quartiere)

Officine di innovazione, tra quartieri e città

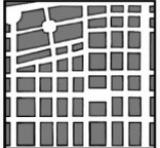
Laboratori locali per fare politiche urbane in maniera diversa

La **gestione ordinaria** da parte delle Agenzie costituisce un campo di innovazione da non sottovalutare. Le 'politiche sono come le politiche si fanno', e fare politiche non può prescindere dalla loro gestione quotidiana, a maggior ragione se l'orientamento è verso la gestione di modalità di assegnazione che promuovano mix di destinatari.

Questo comporta il riconoscimento di **competenze anche 'altre' rispetto a quelle normalmente interne alle aziende**, e la possibilità di **costruire alleanze tra gli attori dell'abitare sociale** (dalle Fondazioni, al terzo settore, ai comitati e raggruppamenti di inquilini), **imparando da programmi complessi** già sviluppati in diversi contesti (dai Contratti di quartiere, agli Urban).



- **Istituire spazi fisici e stabili di dialogo, confronto, co-progettazione (community-hub)** tra attori pubblici, abitanti, altri soggetti rilevanti (sociali, economici)
- **Riconoscere il ruolo strategico di processi e attori intermedi**, che siano in grado di fare da ponte
- **Rinnovare le competenze interne alle PA**, riconoscere altre competenze come ingredienti di processi/progetti di rigenerazione



AGENZIA per lo SVILUPPO
LOCALE di SAN SALVARIO Onlus

CASA DEL QUARTIERE ▾

SPAZI ▾

ATTIVITÀ ▾

CALENDARIO

CAFFETTERIA

SOSTIENICI ▾

CONTATTI



salone
grande



FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE

Programmi Tavoli stabili (Questura, Prefettura, Azienda per la casa, Comune e Azienda socio-sanitaria/assistenti sociali): Bari

Nuove sedi di servizi nei quartieri (diversi attori pubblici, del privato sociale, abitanti): Torino, Milano...

III. PROSPETTIVE IN 4 PUNTI

1. Quadri tra norme e operatività

2. Conoscenza per le politiche

3. L'esistente e la gestione ordinaria

4. Costruire nuova Edilizia Pubblica/Sociale

Nel patrimonio residenziale pubblico

Una gestione ordinaria attenta



Curare le condizioni dell'abitare

- **ristabilire le regole di convivenza quotidiana**
- **controllo e aggiornamento dei requisiti degli assegnatari**
- **rivedere e ritarare sulle condizioni reali e locali di mercato canoni minimi e durata delle locazioni, ri-assegnazione immediata alloggi vuoti, mobilità inquilini**

Nel patrimonio residenziale pubblico

Alloggi sfitti: recuperare con gli inquilini

Modi diversi di recuperare con gli inquilini, e le risorse/soggetti che tali modi coinvolgono, possono aiutare ad articolare offerta e destinatari all'interno di insediamenti ERP

Possono aiutare a trattare condizioni (spaziali e personali) 'fuori norma', a dare risposta a bisogni non ancora di tipo emergenziale, a mescolare situazioni nello stesso immobile, a rompere il circolo vizioso dei sovra-costi degli appalti pubblici (e/o a disvelarne le anomalie)



- **Avviare sperimentazioni su autorecupero e automanutenzioni**, come modalità di intervento a diversa grana (spaziale e di spesa)
- **Garanzie pubbliche** (autoR e autoM sono poco concorrenziali rispetto al mercato privato degli affitti nelle situazioni più periferiche, ma stentano a stare in piedi anche nelle situazioni urbane più dinamiche; richiedono forte investimento da parte degli inquilini)
- **Nuove norme** (dall'operare anche extra-graduatoria, alla sicurezza nei cantieri, su diversi livelli – stato, regioni, comuni)
- **Economie di scala**, integrazione con interventi più complessi



FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE
Automanutenzioni: Milano, Torino, Trieste
Autorecupero: Roma, Firenze

Nel patrimonio residenziale pubblico

Coabitazioni sociali e nuove economie, innesti di servizi e attrezzature

Forme di **condivisione, solidarietà e mutuo aiuto tra abitanti** possono fornire **risposte non istituzionalizzanti e preventive** (con riduzione della spesa pubblica) alle esigenze di persone anziane, in condizioni di disagio sociale ed economico (per sfratto, licenziamento, separazione/divorzio, ...); opportunità per forme di abitare temporaneo (giovani, studenti) e per ricostruire condizioni di legalità (occupazioni abusive)

Una **dimensione dell'abitare più ricca** in termini di 'mix sociale', ridefinizione di principi di convivenza e attenuazione di conflitti, ripensamento e contestualizzazione dei servizi all'abitare, attività profit e no profit, contrasto a processi di 'gentrificazione'



- **Alberghi sociali, condomini solidali e/o mix di residenzialità temporanea e domiciliarità avanzata** (assistenza vs abbattimento del canone di affitto)
- **Riuso di spazi accessori (non a uso abitativo) e attrezzature comuni per integrare servizi pubblici, attività sociali ed economiche** (associazioni di abitanti, imprese sociali, ...)
- **Nuove norme** (extra-graduatoria, contributi in solido a scomputo dei canoni, ...)
- **Gestione sociale** (vedi esperienze di HS)



FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE, CENTRI DI PICCOLE DIMENSIONI

Milano, Torino, Bologna, Trieste ... ma anche città piccole e medie (Emilia Romagna, Toscana, Liguria ...)

Nel patrimonio residenziale pubblico

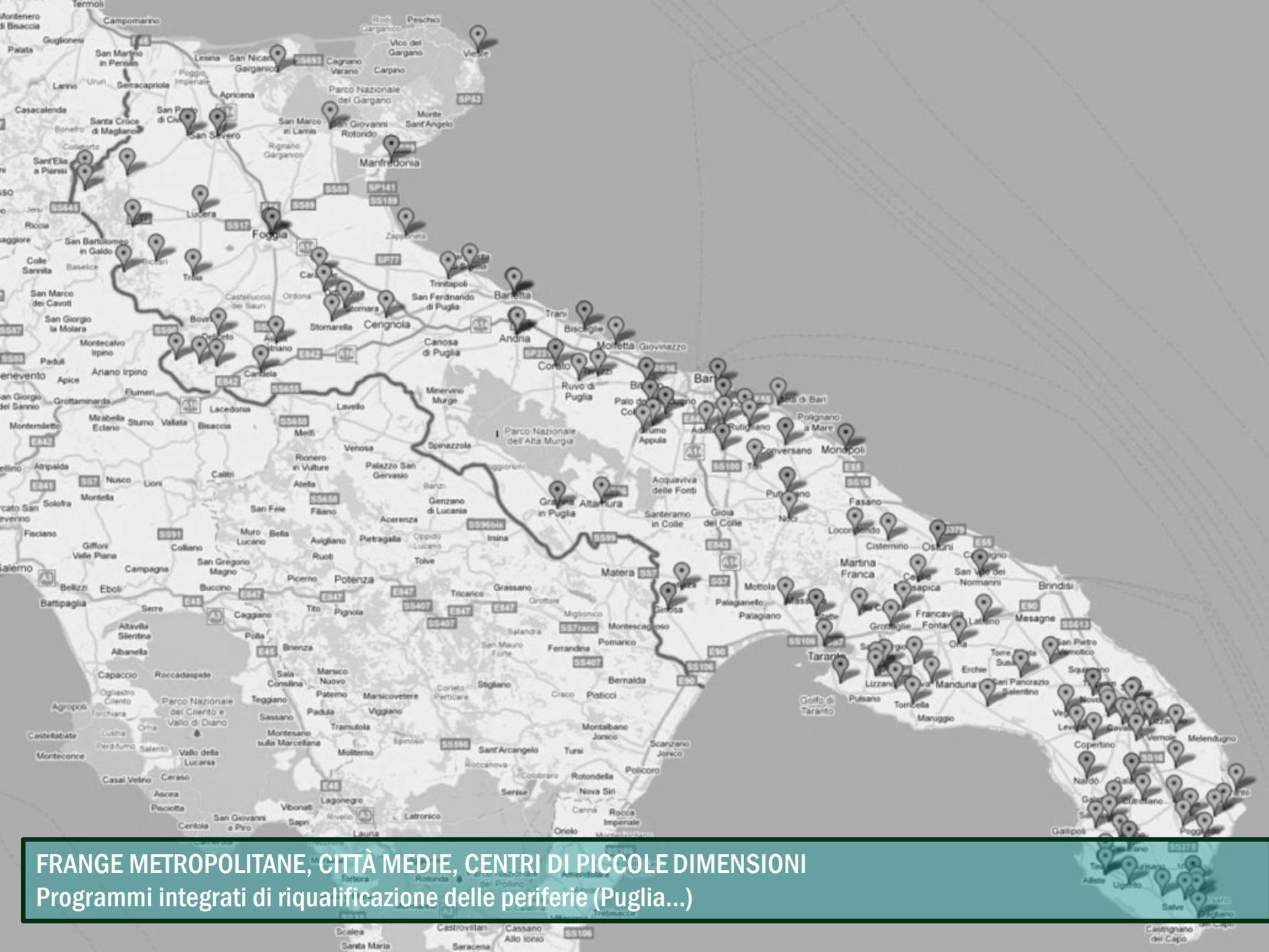
Programmi di transizione ecologica: nuove prestazioni urbane e qualità del progetto

Per la generosa dotazione di un patrimoni pubblici (edifici e spazi aperti), i quartieri si offrono come il perno di strategie di rigenerazione ecologica delle città e per la creazione di nuovi servizi ecosistemici

Un altro tema centrale è quello della compresenza, nei quartieri ERP, di condizioni di povertà abitativa ed energetica, di questioni di giustizia sociale e ambientale. Il patrimonio residenziale pubblico può rappresentare una leva importante per orientare la ristrutturazione edilizia verso criteri di risparmio e autosufficienza energetica



- **Laboratori di agende urbane (Green New Deal):** orientamento su ERP di fondi europei e nazionali (con criteri di diversificazione territoriale rispetto a condizioni e bisogni abitativi), ma anche capacità – a livello locale – di costruire sinergie tra diversi campi delle politiche pubbliche (risorse straordinarie e ordinarie, interventi sugli spazi e sulla ‘cultura dei consumi’)
- **Attenzione ai quartieri ERP negli strumenti della pianificazione urbanistica** (sostituzione e trasformazione in ‘ecoquartieri’, perequazione energetica e ambientale, limitate premialità volumetriche/ flessibilità interventi nei casi di ‘ristrutturazione ecologica ed energetica’)
- **Più incentivi per gli interventi edilizi su ERP** (stato, regioni)



FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE, CENTRI DI PICCOLE DIMENSIONI
Programmi integrati di riqualificazione delle periferie (Puglia...)

III. PROSPETTIVE IN 4 PUNTI

1. Quadri tra norme e operatività

2. Conoscenza per le politiche

3. L'esistente e la gestione ordinaria

4. Costruire nuova Edilizia Pubblica/Sociale

Incrementare e articolare l'offerta di casa sociale

La pianificazione urbanistica locale come strumento

Ampliare il demanio pubblico di edilizia residenziale (ERP, edilizia sociale e molto sociale), allo stesso tempo **ovviando agli effetti negativi indotti in passato dalla concentrazione** nei quartieri ERP di soluzioni abitative ridotte e standardizzate

La casa sociale come standard



- **Introdurre, per gli ambiti di ristrutturazione e trasformazione previsti dagli strumenti della pianificazione locale**, tra standard e oneri urbanistici (oggetto di cessioni e/o scambi obbligatori con i privati), **la destinazione a tempo di quote di edilizia residenziale a locazione convenzionata** (abitare sociale), per poi assoggettarle a forme di prelazione sull'acquisto da parte delle amministrazioni locali e delle aziende per la casa
- **Revisione delle norme in materia di standard urbanistici** (e non tanto/solo utilizzo delle aree già computate a standard per housing sociale) (stato, regioni, comuni)

AREE DI CONCENTRAZIONE
DELL'EDIFICABILITA' PRIVATA

AREE DA CEDERE
PER STANDARD DI URBANIZZAZIONE

AREE DI CONCENTRAZIONE
DELL'EDIFICABILITA' PRIVATA

AREE CEDUTE AL COMUNE
PER EDILIZIA DI PUBBLICA
FINALITA'

CASE ANDREATTA
ASSOGGETTATE A
TRASFORMAZIONE
URBANISTICA

AREE CEDUTE AL COMUNE PER
TRASFERIMENTI DI
EDIFICABILITA' DA ALTRE PARTI
DEL TERRITORIO COMUNALE

Leggii regionali molto disomogenee: Lazio, Emilia Romagna, Puglia
FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE
Piani regolatori: Torino, Trieste...

Incrementare e articolare l'offerta di casa sociale

Re-indirizzare a scopi abitativi altri patrimoni pubblici dismessi

Stiamo assistendo a **processi diffusi di abbandono e sottoutilizzo di molti spazi e immobili pubblici**, di diversa dimensione: scuole e altre attrezzature collettive, uffici, edifici militari (non solo caserme, ma anche edifici residenziali ancora di proprietà demaniale), Situazioni di abbandono che spesso inducono degrado nei contesti limitrofi



- **Orientare a usi abitativi 'complessi' altri patrimoni pubblici** (di proprietà del Demanio di Stato, del Demanio militare, delle amministrazioni locali) che, soprattutto nelle situazioni più marginali, non trovano sbocchi di valorizzazione e cartolarizzazione, definendo progetti di riuso 'localmente determinati e condivisi'
- **Utilità di queste soluzioni anche in centri urbani investiti da forti pressioni turistiche, a rischio di espulsione delle popolazioni locali**



FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE, CENTRI DI PICCOLE DIMENSIONI
Accordi tra comuni e demanio militare/di stato

Incrementare e articolare l'offerta di casa sociale

Costruire alleanze con i (piccoli) patrimoni privati

La **piccola proprietà edilizia** è un ulteriore campo in cui le politiche pubbliche possono intervenire, per rimettere in gioco alloggi sfitti, dare risposta a bisogni abitativi (temporanei, da parte di popolazioni con reddito medio-basso comunque a rischio), ma anche alle le necessità dei piccoli proprietari che spesso faticano a realizzare anche **limitati interventi di manutenzione** per rimettere a reddito il proprio patrimonio, o che non si sentono tutelati qualora si esponano alla **messa in locazione a soggetti particolarmente fragili**



- **Agenzie per l'affitto: luoghi di incontro di domanda e offerta**, ma non solo
- **È su un margine – spesso risicato – di convenienze che occorre lavorare in maniera integrata** (fondo sociale di garanzia per le morosità; sgravi fiscali ai locatori privati in cambio dell'applicazione di canoni concordati; incentivi/forme di microcredito vincolati per piccole manutenzioni degli alloggi; innovazione di procedure e supporto agli interventi da parte delle aziende per la casa)
- **Filiera di contributi economici e misure di defiscalizzazione** che devono essere stabili nel tempo (stato, regioni, comuni)

A hand is holding a magnifying glass over a map. The magnifying glass is focused on several small, dark-colored house icons. The background is a light, slightly blurred map. The text 'INCASODI CASA' is overlaid on the magnifying glass, and 'agenzia per la locazione' is overlaid on the bottom part of the magnifying glass. A teal banner is at the bottom of the image.

INCASODI **CASA**

agenzia
per la locazione

FRANGE METROPOLITANE, CITTÀ MEDIE

Grazie per l'attenzione

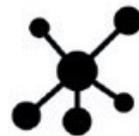
e a chi ha dialogato con noi:

**Angela Barbanente, Giovanni Magnano, Elena Maranghi,
Elena Molignoni, Liliana Padovani**



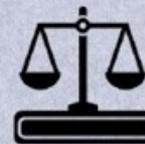
URBAN ROOM

spazio di lavoro,
sviluppo progetti di
ricerca responsabile e
didattica innovativa



+ LIVE-NET

spazio dedicato a
incontri e riunioni
con la Rete
Sansheros e altri
attori



CLINICA LEGALE

sportello
giuridico e per
l'educazione alla
legalità
(Univ. Bocconi)



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



**DIPARTIMENTO
D'ECCELLENZA
FRAGILITA' TERRITORIALI
2018-2022**

**Ricomporre i divari
Politiche e progetti territoriali
contro le disuguaglianze**

Milano, 17-18/2/2020

Grazie per l'attenzione

**Carlo Cellamare, Francesca Cognetti, Stefano
Guidarini, Elena Marchigiani**

carlo.cellamare@uniroma1.it, francesca.cognetti@polimi.it,

stefano.guidarini@polimi.it, emarchigiani@units.it